



2024_CBS_03631 OMV_2023002115 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning + het exploiteren van 7 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Jakob Van Caeneghemstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bram dhondt met als contactadres Vroonstallestraat 53, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023002115) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning + het exploiteren van 7 warmtepompen
- Adres: Jakob Van Caeneghemstraat 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2257P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Jakob Van Caeneghemstraat in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. Het betreft een oude houtdrogerij met erfgoedwaarde. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft grotendeels een magazijn (opslagplaats/ atelier/ galerij) met op de eerste verdieping een eengezinswoning. Het pand met een netto-vloeroppervlakte van ca. 1.250m² bevat 4 bouwlagen over de volledige perceelsdiepte van 42m en is afgewerkt met een plat dak. Het pand wordt ontsloten aan de straatzijde door middel van een houten schuifpoort.

Bouwmisdrijf

Zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning werd een bijkomende woongelegenheden voorzien op de tweede verdieping van het pand. Betrokken eigenaar werd op 1 september 2011 aangemaand hiervoor een regularisatiedossier in te dienen.

Op 8 december 2011 werd betrokkene aangemaand om het bouwmisdrijf vrijwillig op te heffen door de toestand terug te brengen naar de oorspronkelijke toestand, namelijk de woongelegenheden op de tweede verdieping te gebruiken als een atelier. De badkamer, het keukenblok en de bijbehorende leidingen moeten hiervoor volledig worden verwijderd.

Op 5 oktober 2017 werd een nieuwe controle uitgevoerd in het pand. Ter plaatse werd vastgesteld dat op de tweede verdieping de douche met lavabo, het toilet en de wastafel op Ytonblokken nog steeds aanwezig waren.

Aangezien de oorspronkelijke vaststelling van de uitvoering van de wederrechtelijke werken dateert van 2011 is de toestand ondertussen reeds verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Voorwerp van de aanvraag

Met voorliggende aanvraag wordt de eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte van ca. 120m² en het bijhorende magazijn (opslagplaats/ atelier/ galerij) van ca. 1.130m² omgevormd naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten van telkens 130m², een expositieruimte (150m²), een atelier voor kunstenaars (vrij beroep) (150m²) en 2 ruimtes voor kantoren (allebei 150m²).

Hiervoor worden volgende ingrepen uitgevoerd:

- De bestaande lichtstraat (ten midden van het perceel) (38m²) gelegen tussen de voorbouw en de achterbouw blijft behouden en wordt vernieuwd. De binnenkoer wordt onthard en ingericht als groene binnentuin. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt een strook met een breedte van 1,13m ontpit. De te ontpitten strook heeft een totale oppervlakte van 16,60m². Langsheen de bestaande lichtstraat worden de terrassen van de woonentiteiten voorzien alsook een nieuw volume, een passerelle als vluchtweg.
- De bestaande raamopeningen met de aanpalende burens, en hiermee bestaande erfdienstbaarheden blijven behouden.
- Gelijkvloerse verdieping: Het bestaande magazijn op de gelijkvloerse verdieping in de achterbouw wordt omgevormd naar een expositieruimte / galerij. De voorbouw wordt ingericht met een fietsenstalling (32 fietsen) en 2 autostaanplaatsen. De groene binnentuin wordt voorzien als collectieve binnentuin voor zowel bewoners als gebruikers van het gebouw.
- Eerste verdieping: Op de eerste verdieping wordt de eengezinswoning (gelegen in de voorbouw) omgevormd naar een woonentiteit. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 1') met een netto-vloeroppervlakte van ca. 135m² voorzien. Dit appartement heeft toegang tot een terras van 8m². In de achterbouw wordt een atelierfunctie ingericht voor kunstenaars.
- Tweede verdieping: Op de tweede verdieping worden het bestaande atelier (gelegen in de voorbouw) omgevormd naar een woonentiteit. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 2') voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 135m². Dit appartement heeft toegang tot een terras van 5,67m². In de achterbouw wordt een kantoorruimte voorzien voor een vrij beroep.
- Derde verdieping: Op de derde verdieping worden de bestaande stapelruimtes omgevormd naar een woonentiteit in de voorbouw en kantoorfunctie in de achterbouw. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 3') met een netto-vloeroppervlakte van ca. 135m² voorzien. Dit appartement heeft toegang tot een terras van 5,71m². In de achterbouw wordt een kantoorruimte voorzien voor een vrij beroep.

Het rioolstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er worden 2 nieuwe hemelwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 25.000 liter.

Hierachter worden infiltratiekragen voorzien met een totale capaciteit van 5.125 liter. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een capaciteit van 5.000 liter.

Deze aanvraag is een gedeeltelijke herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In deze geweigerde aanvraag werd de eengezinswoning en het magazijn integraal heringericht naar een meergezinswoning met 6 woonentiteiten. Hierbij werd geoordeeld dat de woonentiteiten over te weinig woon- en leefkwaliteit beschikten. Ook de woonfunctie achteraan het perceel zorgde voor een te grote ruimtelijke impact en een te grote impact op de privacy.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp - 7 units klasse 3 Nieuw	33 kW
-----------	---	-------

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/05/1988 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een opslagruimte tot woongelegenheden. (1988/154)

* Op 28/11/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een opslagplaats tot woning. (1989/1627)

Omgevingsvergunningen

* Op 29/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een voormalige houtdrogerij met woonst die dienst deed als galerij tot meergezinswoning met 6 lofts (OMV_2020148489).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 16 februari 2024 onder ref. 5000060267. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

(...)

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

** Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

Hiervoor dient u een officiële aanvraag in te dienen tot aansluiting met de vermogens die u nodig acht binnen het project. Graag deze aansluitingen aanvragen (via fluvius.be) ongeveer 1 jaar voor u wenst aangesloten te worden op het elektriciteitsnet.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Het is in dit project niet mogelijk aan te sluiten op het aardgasnetwerk.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatings, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000060267. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 13 maart 2024 onder ref. AD-24-212. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

(...)

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de reconversie van een houtdroogplaats naar een meergezinswoning met ruimtes voor vrije beroepen. Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 1/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

** bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

** bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad / gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 februari 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 februari 2024 onder ref. 050853-009/PV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Bijzondere aandachtspunten:

- * De evacuatiweg van de traphal tot de uitgang, dient buiten het stallen van fietsen vrij te blijven van brandlast. Er mogen geen afvalcontainers gestald worden en er mogen geen elektrische fietsen opgeladen worden.*
- * De inkomdeuren van de woonentiteiten moeten zelfsluitend bij brand (met vrijloop) zijn.*
- * Boven de traphal dient een rookluik voorzien te worden. Zoniet dient de kopse zijkant van het glazen dak boven de beeldentuin en traphal aan de zuidzijde volledig open te zijn ifv de rookevacuatie.*
- * De wanden van de technische lokalen naast de lift dienen steeds een brandweerstand EI60 te hebben, want geven uit in een traphal/evacuatiweg. Deuren in deze wanden dienen zelfsluitend EI130 te zijn.*

5/ Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 14 februari 2024. Op 28 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

RUIMTES VOOR KANTOREN EN VRIJ BEROEP

De aanvraag voorziet in de achterbouw (gelijkvloers, verdieping +1, +2 en +3) in een totale publiek toegankelijke oppervlakte die groter is dan 400m². Cfr. artikel 3 van de verordening, is de verordening van toepassing op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening.

Artikel 21:

§1. Als een lift geïnstalleerd wordt, moet die in een afgesloten koker zitten of moet het om een verticale plateaulift gaan. Liftten in een afgesloten koker moeten minstens liftten zijn van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70.

§2. Voor een liftoegang moet een vrije en vlakke draairuimte zijn
(...)

Artikel 24:

Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering

Artikel 25:

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Het ontwerp voldoet niet aan bovenstaande bepalingen. **Gezien de gebouwdelen waarop artikel 21, 24 en 25 van toepassing zijn, integraal nieuwe constructies betreffen, is een afwijking niet te motiveren. De aanvraag moet in overeenstemming worden gebracht met de verordening.**

Artikel 27:

Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

Er wordt geen aangepaste parkeerplaats voorzien.

Gelet op de perceelconfiguratie en de moeilijkheid autoparkeren te voorzien op voorliggende locatie, kan een afwijking op artikel 27 worden toegestaan. Deze afwijking is om volgende redenen aanvaardbaar:

- het betreft een smal pand in gesloten bebouwing, waardoor het praktisch niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien;
- het betreft een historisch pand met erfgoedwaarden, wat de mogelijkheden voor het inrichten van autoparkeerplaatsen verder beperken;
- de site is uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen
- het ontbreken van de autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik

Artikel 29/2:

Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°.

(...)

Bij aparte toiletten of doucheruimtes, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet of doucheruimte in elke zone voldoen aan de bepalingen van artikel 12 en artikel 30 tot en met 31/1, tenzij het aangepast toilet of de aangepaste doucheruimte, bestemd voor zowel vrouwen als mannen, zich in een zone bevindt die niet gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.

Artikel 30:

De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van

minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

(...)

Artikel 31:

In de aanvraag kunnen afwijkingen van de ruwbouwmaten, vermeld in artikel 30, worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de sanitaire ruimte aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. ter hoogte van de wastafel, de toiletpot en de douchezone is een vrije en vlakke draairuimte.

De ruimte onder de aangepaste wastafel mag meegerekend worden voor de bepaling van de vrije en vlakke draairuimte;

2. in een aangepast toilet:

a. moet voor de toiletpot en na de afwerking en inrichting van de ruimte een vrije afstand van minstens 120 cm gegarandeerd zijn;

b. moet minstens aan één zijde van de toiletpot een vrije transferzone van minstens 90 cm zijn;

c. moet de vrije doorgang tussen de toiletpot en de wastafel minstens 90 cm breed zijn;

d. moet de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand minstens 70 cm bedragen;

e. moet een wastafel aangebracht zijn waaronder een ruimte is van minstens 70 cm hoog, minstens 90 cm breed en minstens 60 cm diep. Als de wastafel in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van de wastafel en de inwendige hoek minstens 50 cm bedragen;

(...)

Het ontwerp voldoet niet aan bovenstaande bepalingen. **Gezien de gebouwdelen waarop artikel 29/2, artikel 30 en artikel 31 van toepassing zijn, integraal nieuwe constructies betreffen, is een afwijking niet te motiveren. De aanvraag moet in overeenstemming worden gebracht met de verordening.**

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 05/02/2024 met referentienummer 28743 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. ID nota: 28743: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/28743>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in het afstroomgebied van de Leie in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wege is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel integraal bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt het pand heringericht naar een meergezinswoning in combinatie met een exporuite, atelierruimte en 2 kantoorruimtes. Hierbij gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 343 m².

De totale horizontale dakoppervlakte voor de meergezinswoning bedraagt 165m². Hierdoor moet voor dit gedeelte een hemelwaterput worden voorzien met een minimale inhoud van 16.500 liter.

De totale horizontale dakoppervlakte voor het gebouw waarin de expositieruimte, atelier en kantoren zijn ondergebracht bedraagt 185m². Hierdoor moet voor dit gedeelte een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 18.500 liter.

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput van 10.000 liter (voor de meergezinswoning) en een hemelwaterput van 15.000 liter (voor het andere gebouwdeel). Beide hemelwaterputten worden onderling gekoppeld en zorgen voor een totale opslagcapaciteit van 25.000 liter. De 3 woonentiteiten worden voorzien van hergebruik voor toiletten en wasmachines. Ook het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de binnentuin wordt gedaan met regenwater via een dienstkraan. In de achterbouw worden alle toiletten van de 4 achterliggende ruimtes voor vrije beroepen en ateliers aangesloten op regenwater. Er wordt gemotiveerd dat het hergebruik in de achterbouw (waar geen woonfuncties aanwezig zijn maar enkel werkruimtes met lage dynamiek) lager zal zijn. Omwille van het lagere hergebruik in de achterbouw alsook het plaatsgebrek om een grotere hemelwaterput te voorzien, kunnen we akkoord gaan met het voorzien van een kleinere hemelwaterput. Het voorzien van een grotere hemelwaterput in de beperkte binnentuin is omwille van bouwtechnische aspecten geen evidentie.

INFILTRATIEPUT

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening.

De inrekening te brengen dakoppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt 343m² – (3x30m²) – 30m²= 223m². Aangezien er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is waarbij 3 woonentiteiten worden aangesloten op deze hemelwaterput, mag de afwaterende oppervlakte met 3 x 30m² verminderd worden. Aangezien er bijkomend een gebouw zonder woongelegenheden wordt aangesloten op de hemelwaterput mag bijkomen 30m² afgetrokken worden.

De minimaal noodzakelijke infiltratieoppervlakte die moet voorzien worden volgens de verordening bedraagt $8\% \times 223\text{m}^2 = 17,84\text{m}^2$. Het minimaal te voorziene buffervolume bedraagt $33\text{l/m}^2 \times 223\text{m}^2 = 7.359$ liter.

De aanvraag voorziet in een ondergrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 15m^2 en een buffervolume van 5.125 liter. De afwijking om de infiltratie ondergronds te voorzien wordt gevraagd omdat er onvoldoende ruimte is om een bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen.

Hoewel we gelet op de specifieke bouwlocatie kan akkoord gegaan worden met het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening. De dimensionering van deze infiltratievoorziening is is evenwel ontoereikend en wordt niet gemotiveerd. **De infiltratievoorziening moet een minimale infiltratie-oppervlakte hebben van $17,84\text{m}^2$. Het buffervolume van de infiltratievoorziening moet minimaal 7.359 liter bedragen.**

Er moet voorzien worden in een voldoende grote infiltratievoorziening. Het voorzien van een grotere ontpitte buitenruimte kan hier antwoord op bieden indien de infiltratievoorziening louter wordt ingeperkt omwille van plaatsgebrek.

GROENDAK

Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. De platte daken worden aangesloten op de hemelwaterput. Er is bijgevolg geen verplichting voor het aanleggen van een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke inpasbaarheid:

Het huidige industriële pand met vier bouwlagen tot bouwdiepte 42m en een hoogte van 13,25m is vreemd in zijn omgeving. Het gebouw vormt hier een duidelijke schaalbreuk met zijn onmiddellijke omgeving en het achterste deel is bovendien volledig gesitueerd in een tuinzone en binnenkern van het bouwblok. Het huidige gebouw heeft dan ook een grote ruimtelijke impact, in het bijzonder op de noordelijke zijde.

Een reconversie kan worden overwogen als daarbij een gepast programma (zie verder) wordt voorzien en er ook een noodzakelijke mate van ontpitting en vergroening tot stand komt zoals ook voorzien in de Verwevingsstrategie voor de Binnenstad opgenomen in Ruimte voor Gent, de structuurvisie 2030.

In het voorstel wordt op het gelijkvloers een ingegroende zone voorzien van 62m². Van deze zone is evenwel slechts 16,60m² effectieve buitenruimte. De overige zone betreft een overdekte binnentuin. Deze ontpitting en ontharding is een gunstige en wenselijke ingreep. Hierbij wordt ingezet op de noodzakelijke verluchting. De ruimtelijke impact van de bestaande bebouwing wordt hierbij tot een meer aanvaardbaar niveau gebracht. Er wordt evenwel betreurd dat er ook voor de binnentuin niet wordt ingezet op het voorzien van effectieve buitenruimte. Het overdekt houden van deze binnentuin lijkt een gemiste kans om het project van meer verluchting te voorzien. Het maximaal inzetten op verluchting zou een gunstige en wenselijke invloed hebben op de woonkwaliteit binnen voorliggend project en zou tegelijkertijd een antwoord kunnen bieden op de te klein ontworpen infiltratievoorziening (zie rubriek 'WATERPARAGRAAF').

PROGRAMMA

Woningtypologie en woonkwaliteit

De aanvraag betreft de omvorming van een industrieel pand met één woning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten, in combinatie met ruimtes voor vrije beroep en kantoor. Hierbij is de woningtypetoets van toepassing. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsdifferentiatie: invalsweg (**score 2**)
- Vraag 2: Buurt: overwegend eengezinswoningen (**score 2**)
- Vraag 3: Buren: beide eengezinswoningen (**score 2**)
- Vraag 4: Parkeren: parkeren kan op eigen terrein op het gelijkvloers of met lift ondergronds opgevangen worden (**score 1**)
- Vraag 5: Bouwlagen: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan drie (**score 0**)
- Vraag 6: Perceelconfiguratie: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is minder geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**)

Dit brengt de totaalscore van de woningtypetoets op **8** d.w.z. dat de voorkeur gaat uit naar een eengezinswoning. Een andere woningtype is mogelijk mits een motivatie en via een getrappt systeem.

Gelet op de specifieke context en de configuratie van de bouwlocatie, is een getrapte afwijking mogelijk. De vorm van het terrein in combinatie met het forse volume, zorgt ervoor dat de bouwlocatie niet geschikt is voor de oprichting van een eengezinswoning en/of een schakelwoning. De schaalgrootte van de bestaande bebouwing alsook de historische waarde en aanwezige waardevolle structuren, maakt dat een invulling met een meergezinswoning, in combinatie met een laagdynamische functies waarbij ingezet wordt op verweving, een geschikte en aanvaardbare invulling is op deze locatie.

De geplande appartementen zijn voldoende ruim en de voorziene ruimtes worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Er worden 3 ruime lofts voorzien die telkens 2 slaapkamers omvatten. Hierbij bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen minimaal 75m², namelijk 135m². Alle appartementen worden van een terras voorzien. Hoewel de voorziene terrassen beperkt zijn in grote (minder dan 10% van de oppervlakte van de woonentiteit) wordt door het collectieve gebruik van de gelijkvloerse binnentuin, geoordeeld dat de woningen over voldoende buitenruime beschikken. De verschillende woonentiteiten beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit. Het niet overdekt voorzien van de binnentuin, zoals hierboven gesuggereerd, zou de kwaliteit van deze terrassen wel nog ten goede komen.

Ruimtes voor kantoor en vrij beroep

De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen... Hier wordt sterk ingezet in op het verder verweven van deze functies en het vermijden van monofunctionele gebouwen. Bij alle aanvragen wordt een optimale mix in het achterhoofd gehouden. De dichtheid voor wonen zit in de deelruimte Binnenstad wel al aan zijn limieten. Verdichten met bijkomende woongelegenheden is geen doel, wel inzetten op het optimaliseren van bestaande gebouwen en ruimtes om deze beter te benutten en de woonfunctie te verweven met economische activiteiten en voorzieningen met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern.

Voorliggende aanvraag voorziet voor een verweving van de woonfunctie met kantoren en ruimtes voor vrij beroep waarbij wordt ingezet op een lage dynamiek. De keuze om het wonen

te verweven met deze functies wordt hierdoor positief beoordeeld.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid

De site is door zijn centrale stedelijke ligging uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen. Alle mogelijke voorzieningen bevinden zich op wandel- en fietsafstand. De dichtstbijzijnde tramhalte bevindt zich op slechts 200m afstand. Ook het treinstation Gent-Dampoort bevindt zich op slechts 5 minuten fietsen en een kleine 20 minuten wandelen. Verder zijn in een straal van 300m meerdere vaste parkeerplaatsen voor deelwagens. Aangezien de site uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmiddelen, dient de aanvraag zich vooral hierop te richten.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaande bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen + expositieruimte + kantoorachtigen
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 3 appartementen + 150m² expositieruimte + 150m² atelierruimte + 300m² kantoor

Dit betekent dat de bouwheer minstens 9 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners moet voorzien, 1 voor bezoekers, 6 voor de kantoren, 3 voor de ateliers, en 2 voor de expositieruimte. Daarnaast moet de bouwheer 4 autoparkeerplaatsen voorzien: 1,6 voor de woningen, 0,45 voor de ateliers (arbeidsintensieve bedrijvigheid), 0,15 voor de expositieruimte (arbeidextensieve bedrijvigheid) en 2,1 voor kantoren (kantoren zonder baliefunctie).

FIETSPARKEREN

Het fietsparkeerluik is zeer kwalitatief uitgewerkt:

- de fietsenberging bevindt zich aan de ingang naar het gebouw en is dus zeer vlot bereikbaar vanuit het openbaar domein;
- er worden 32 fietsparkeerplaatsen voorzien, wat ruimschoots voldoet aan het vooropgestelde aantal;
- de fietsparkeerplaatsen garanderen veel gebruikscomfort, o.a. omdat ze over een ruime as-op-asafstand en veel circulatieruimte beschikken;
- er is ruimte voor 6 buitenmaatse fietsen, wat eveneens meer is dan strikt noodzakelijk volgens de parkeerrichtlijnen;

AUTOPARKEREN

De bouwheer voorziet 2 autoparkeerplaatsen. Strikt genomen zijn er volgens de parkeerrichtlijnen dus 2 parkeerplaatsen tekort. Deze afwijking is om meerdere redenen aanvaardbaar:

- het betreft een smal pand in gesloten bebouwing, waardoor het praktisch niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien;

- het betreft een historisch pand met erfgoedwaarden, wat de mogelijkheden voor het inrichten van autoparkeerplaatsen verder beperken;
- de site is uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen
- het ontbreken van de autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik

ERFGOEDWAARDERING

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand Jakob Van Caeneghemstraat 16 behoorde oorspronkelijk bij het perceel nr. 20. Het werd gebouwd in 1933 als houtloods van de houthandelaar Houthandelaar Gustaaf Verhaegen. Het gebouw bestaat uit een betonstructuur met houten vloeren (open voeg ifv drogen van het hout). Het magazijn heeft een open plan zonder veel indelingen. Centraal in het plan bevindt zich een vide met lift. Deze “circulatieschacht” diende om het hout naar de verdiepingen te brengen. Intern zitten een aantal houten trappen. De noordelijke zijgevel vanaf de eerste verdieping is afgewerkt met een houten bekleding met een open voeg. Dit was ook nodig ifv de luchtcirculatie en droging van het gestapelde hout. Deze zijde was daarenboven gericht naar de schrijnwerkerij. De voorgevel is een ontwerp van Raymond Vaerwyck en is functioneel opgevat. Er is echter in het oorspronkelijk ontwerp wel rekening gehouden met de inpassing van deze gevel in het stedelijke straatbeeld. De materialisatie met verschillende tinten baksteen, de horizontale voeg en overstekende betonnen lintelen, leunen aan bij een bij de art-deco. Ter plaats kon vastgesteld worden dat dit pand quasi ongewijzigd is gebleven, uitgezonderd wat niet dragende interne wanden.

Op wijkniveau stellen we de omliggende bouwblokken nog gekenmerkt worden door een 19e eeuwse bebouwing met in de binnengebieden vaak een 19e eeuwse industriële activiteit. Deze samenhang typeert deze wijk en vertelt een deel van de geschiedenis ervan.

Het pand Jakob Van Caeneghemstraat 16 heeft een industrieel archeologische en historische waarde. De bouwgeschiedenis bevestigt de cultuur-historische waarde van het pand.

Het ontwerp voorziet de herbestemming van dit industrieel pand. De betonnen structuur wordt hierbij integraal behouden, alsook de planopbouw met open interne verticale circulatieruimte. Ook de houten vloeren en gevelbekleding, die verbonden zijn met de oorspronkelijke functie als droogmagazijn voor hout, blijven behouden of worden hernomen. Hierdoor blijft de oorspronkelijke functie afleesbaar.

Intern wordt de open planopbouw zoveel mogelijk behouden. De nieuwe traphal wordt geconstrueerd in de oorspronkelijke verticale circulatieschacht.

De voorgevel blijft integraal behouden. Het huidige schrijnwerk is niet meer oorspronkelijk. Als schrijnwerk zat hier immers een lamellenstructuur in ikv de luchtcirculatie en droging van het hout. Het nieuwe schrijnwerk is hier een interpretatie van zodat het industriële karakter terug meer in het straatbeeld afleesbaar wordt.

De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. Vanuit erfgoedafweging kan deze aanvraag dan ook gunstig geadviseerd worden.

Ook al kunnen we principieel akkoord gaan met de verbouwing en reconversie van voorliggend pand waarbij het pand wordt ingericht met een meergezinswoning (3 entiteiten), expositieruimte, atelier en 2 kantoren; toch wordt deze aanvraag negatief beoordeeld

doordat het project strijdig is met de verordening toegankelijkheid (zie paragraaf 4.3) en niet in overeenstemming is met de verplichtingen uit de gewestelijke verordening hemelwater (zie hoofdstuk 5).

De tegenstrijdigheden kunnen niet met bijzondere voorwaarden worden verholpen. De aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

Een nieuwe aanvraag dringt zich op waarbij het ontwerp in overeenstemming wordt gebracht met de verordening toegankelijkheid en waarbij wordt ingezet op voldoende infiltratie, mogelijks door meer in te zetten op onpitting op het perceel. Ook is het wenselijk om maximaal in te zetten op effectieve buitenruimte bij het project.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies: de aanvraag is strijdig met de verordening toegankelijkheid en voldoet niet aan de noodzakelijke infiltratievereisten die de gewestelijke hemelwaterverordening oplegt.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning + het exploiteren van 7 warmtepompen aan de heer bram dhondt gelegen te Jakob Van Caeneghemstraat 16, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_03631 - OMV_2023002115 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning + het exploiteren van 7 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Jakob Van Caeneghemstraat, 9000 Gent - Weigering